SENADO **SECRETARIA** DIRECCION GENERAL DE COMISIONES	XLIVa. LEGISLATURA PRIMER PERIODO
COMISION DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DISTRIBUIDO Nº 469 DE 1995
OCTUBRE DE 1995	SIN CORREGIR POR LOS ORADORES

B A N C O H I P O T E C A R I O

D E L U R U G U A Y

Concurrencia de su Directorio

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA SESION DE LA COMISION
DEL DIA 10 DE OCTUBRE DE 1995

A S I S T E N C I A

Preside	: Senador Carlos Garat
Miembros	: Senadores Alberto Couriel, Sergio Chiesa, Luis Hierro López, Wilson Sanabria y Albérico César Segovia
Invitados especiales	: Integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay: ingeniero Salomón Noachas, Presidente; escribano Jorge Conde Montes de Oca, Vicepresidente; doctor Jorge Sacci, don Néstor Moreira Graña y don Norberto Sanguinetti, Directores
Secretario	: Luis Berrutti
Ayudante de Comisión	: Alfredo O. Brena

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 9 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene el agrado de recibir a los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay. Esperamos poder trabajar en conjunto para encontrar las mejores soluciones a una serie de problemas que sabemos aquejan al sector de la vivienda y a la operativa del Banco Hipotecario en relación con la actualización del sistema legal vigente.

SEÑOR NOACHAS.- En esta primera oportunidad en que tomo contacto con esta Comisión, quiero expresar mi más profundo respeto a todos los integrantes de esta legislatura, así como también a los de la anterior, que han obrado siempre con sacrificio y en pro de las mejores soluciones nacionales. Quiero hacer esto especialmente porque es la primera vez que concurro en representación de un Ente del Estado, lo que motiva una especial situación, dada la designación efectuada por el señor Presidente de la República y el voto de confianza otorgado por el propio Senado. Agradezco todo esto y me pongo a disposición de los señores Senadores para comenzar a analizar el tema de hoy.

Hace apenas poco más de siete días hábiles que me encuentro en ejercicio del cargo de Presidente del Banco Hipotecario, por lo que, en primera instancia, estoy recabando toda la información necesaria.

Por lo tanto, con todo gusto contestaremos, en la medida en que nos sea posible, las preguntas que los señores Senadores deseen formular. Pienso que esta es una oportunidad muy interesante, no sólo para conocernos, sino también para recibir planteos de los señores integrantes de la Comisión a fin de analizarlos luego debidamente.

Tal como expresé en el acto de toma de posesión de mi cargo, la vivienda es materia de política de Estado. Es decir, va más allá de la simple ejecución de un plan de viviendas en un período de gobierno, porque ningún país puede

modificar su política cada dos o tres años, como tampoco lo puede hacer cada cinco años, que es el período que la Constitución establece para el cambio de autoridades.

Actualmente, existe un soporte legal y un mecanismo que rige y por el cual fueron creados el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario. Este mecanismo ha sido institucionalizado a través de una votación muy amplia en 1990, ya que prácticamente todos los partidos políticos se pronunciaron a favor de la creación del citado Ministerio. Es bueno aclarar que esta corriente no es sólo uruguaya, sino universal. El mundo entero está preocupado por el tema de la vivienda, que afecta aún a países muy poderosos como Estados Unidos, que en la década pasada tenía diez millones de personas sin techo; esto, en un país de esa potencialidad, parecería increíble. Sin embargo, vemos claramente que el problema de la vivienda aqueja a todo el mundo, no escapando de él ni siquiera las naciones más poderosas. Países como Japón, por ejemplo, han reducido sus viviendas a espacios mínimos en los que seguramente ningún uruguayo podría vivir durante un año.

Otros, en cambio, tienen una dispersión en microciudades —tal es el caso de Suiza y de Alemania— que implica que los traslados a los lugares de trabajo, tanto a la ida como al regreso, sean normalmente de horas.

Todas estas situaciones han mostrado la necesidad de que el tema de la vivienda sea de carácter universal. Esto fue recogido por las Naciones Unidas que, en el año 1976, llevaron a cabo la Conferencia del Habitat I, donde se determinó que había que subsanar no solamente el problema de quienes no poseían vivienda, sino también el de aquellos que sí la tenían, pero en condiciones inadecuadas. Creo que este es un tema muy importante que debemos analizar.

La vivienda de por sí no es un exclusivo valor. Ella está ligada a nuestro trabajo y a las actividades humanas en general, así como a la atención médica, a los lugares de esparcimiento, etcétera. Por lo tanto, nuestra calidad de

mim.

vida no solamente es consecuencia de la calidad de la vivienda, sino también del entorno y de lo que se denomina habitat.

A partir de 1976, el mundo entero tomó conciencia de este tipo de problemas y trató de estudiar de qué manera podía dividirse su análisis. Cuando el problema es muy grande y global, es difícil encontrar vías de acceso en forma rápida.

Diez años más tarde, en 1986, se realizó una reunión en Vancouver, propiciada por las Naciones Unidas; allí se planteó como una nueva mecánica lo que más adelante se tradujo en nuestro país en la existencia de un Ministerio de Vivienda y un Banco Hipotecario. Diría que esa es la mecánica mundial en este momento, ya que constituye la manera en que se puede separar normalmente lo que con un eufemismo se llama "demanda solvente", de la denominada "demanda insolvente". No me parece que estos sean los términos correctos, pero sin entrar a discutir la terminología, señalo que lo que importa resaltar es, fundamentalmente, cómo se llega a la vivienda: si a ella se accede por medio del ahorro y con la ayuda de bancos intermediarios, o si se llega a través de un subsidio.

Reitero que desde 1986 las Naciones Unidas aconsejaron a los países que la forma de que el subsidio llegara a quien lo necesitara era, justamente, haciendo esta divisoria de aguas. El Uruguay recogió esto tempranamente, ya que en 1990 se estaba creando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Hay países que recién en este momento lo están instrumentando, mientras que otros aún no lo han hecho. Quiero recalcar que cuando hablo de países me refiero simplemente a los del contexto latinoamericano, que es el más próximo en esta materia.

La separación entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario se establece en sus funciones. El Banco Hipotecario no puede ni debe recibir ni dar subsidios. Asimismo, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial

mim.

y Medio Ambiente percibe el apoyo de todos los trabajadores del Uruguay a través de un impuesto, que se recauda para verterlo en el denominado subsidio directo, que justamente es la focalización del subsidio en la demanda.

Hasta 1986 existía una confusión a nivel mundial entre el subsidio directo y el indirecto. Se llegó a la conclusión de no otorgar más subsidio a la oferta sino darlo a la demanda.

Deseaba introducir estos conceptos porque, a mi juicio, clarifican los distintos procederes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiento y del Banco Hipotecario. Evidentemente, el Banco Hipotecario en materia de vivienda —cuyo sentido social y solidario no pongo en duda en ningún período— tiene la normativa típica de un servicio bancario. En cambio, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tiene una acción cuyo fin es aplicar sus recursos a las clases más necesitadas, y a través de dos mecanismos distintos. Para aquellos cuyos ingresos son de hasta 30 Unidades Reajustables, existe el llamado subsidio total, es decir que aproximadamente el 95% del precio de la vivienda es cubierto por un subsidio otorgado por el Ministerio. El 5% restante lo aporta el propio beneficiario.

Para quienes tienen ingresos entre 30 y 60 UR —es decir, alrededor de $ 3.000 y $ 6.000— se aplica un sistema combinado, donde el Banco Hipotecario también forma parte. A su vez, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente clasifica ese sector en tres subsectores: los que tienen ingresos entre 30 y 45 UR; entre 45 y 54 UR y entre 54 y 60 UR y para éstos, estipula determinadas condiciones muy claras. En los tres casos el valor de la vivienda se integra por el ahorro del beneficiario, por el subsidio y por un crédito que, si bien legalmente no está estipulado, podría ser otorgado por cualquier banco, aunque por tradición ha sido el propio Banco Hipotecario quien lo ha concedido.

Es decir que el Banco Hipotecario al actuar en ese campo

mim.

está demostrando que no sólo lo guía simplemente un interés de lucro, sino también uno social, porque de alguna manera está apoyando la acción del propio Ministerio porque el crédito llega a ser del 50%. Asimismo, la acción entre un Ministerio y un banco no podría ser desordenada ni descoordinada y eso lo hemos logrado conformar y esperamos seguir haciéndolo en el futuro.

Creo que con estas palabras me he introducido en la temática general de los problemas que se presentan con respecto al acceso a la vivienda.

Actualmente no se puede hablar de déficit de vivienda, porque se trata de una terminología que ya no se utiliza a nivel mundial. Hoy se habla del déficit calificado y en eso creo que nuestro país tiene récords mundiales. Hace pocos días dimos una conferencia en la Argentina y nos llamó la atención el hecho de que en Montevideo el abastecimiento de agua potable a la población es del 99%, mientras que en Buenos Aires no llega al 70%. Asimismo, pienso que si no nos llegó el cólera, en parte se debió, precisamente, a las buenas condiciones sanitarias que tiene nuestro país, a lo que contribuimos todos.

Es decir que cuando se habla de déficit de vivienda en el Uruguay, hay que hacer referencia al déficit calificado. Es cierto que hay déficit de abastecimiento de agua potable, pero es necesario tener en cuenta en dónde se da y a quiénes abarca. A la vez, cuando se hace mención a un déficit de vivienda en materia de saneamiento, tendremos que especificar dónde ocurre, cómo y a quiénes comprende. Y, cuando nos referimos a un déficit en las condiciones internas de la vivienda —por ejemplo, aislación, aberturas, etcétera— tendremos que detallar su número y qué calificación tiene.

Lo que he expresado puede resultar excesivamente técnico, pero es para que nos pongamos de acuerdo en la terminología en la que nos vamos a referir. Reitero que cuando hablamos de déficit, nos referimos a uno calificado y en función de ello es que tendremos que definir el problema. Con estas palabras, quisiera entrar en la

mim.

problemática del tema de la vivienda que por cierto no deja de ser mundial. Al respecto, en Uruguay se da una particularidad porque el 69% de las viviendas pertenece a quienes las ocupan, con lo cual han desaparecido algunos problemas que antes eran muy graves. Hay asentamientos precarios y muchas soluciones a las que hay que abordar, pero no podemos englobar en una única cifra el déficit de la vivienda, pues también existen déficit de entorno ambiental, de condiciones sanitarias, etcétera.

Si bien creo que he realizado una introducción un poco larga sobre el tema, me pareció bueno que todos usáramos una terminología coherente a fin de que nuestro entendimiento sea más fácil.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Al igual que nuestro Presidente deseo trasmitir que nos congratulamos por la presencia de los señores Directores del Banco Hipotecario del Uruguay en esta Comisión y tenemos la certeza de que van a desarrollar un importante trabajo en beneficio del interés colectivo. Además, queremos manifestar que se inicia un período de trabajo en común que abarcará los próximos cuatro años y meses que faltan para la nueva Legislatura. Sin duda las Comisiones de Vivienda de ambas Cámaras, el Banco Hipotecario y el Ministerio han desarrollado una larga actividad que seguramente ahora se renovará con las nuevas autoridades.

Como los señores Directores saben, en anteriores oportunidades hemos tenido el gusto de recibir a calificados técnicos del Banco Hipotecario quienes han ofrecido informaciones interesantes respecto al comportamiento financiero de dicho Organismo, a su Cartera de deudores, a la política de préstamos, etcétera. Desde mi punto de vista, pienso que sobre estos temas sería un poco prematuro pedir una definición a un Directorio que recién ha asumido y que estará preparando su política, programas y propuestas que vaya hacer tanto a sus ahorristas como a la opinión pública en general y a las autoridades gubernamentales.

Por ello, y teniendo muy en cuenta la opinión del señor Presidente del Banco, creo que las cuestiones de fondo las

mim.

deberemos ir abordando en próximos trabajos, los que sin duda serán muy provechosos. Sin embargo, estimo que puede ser oportuno para la Comisión recibir una opinión del Directorio del Banco integrado formalmente, respecto al proyecto de ley que envió el Poder Ejecutivo -el que está radicado en esta Comisión- por el que se amplía el régimen de hipotecas para las empresas de intermediación financiera, a los efectos de permitir un mayor flujo de capitales en la inversión de construcción de viviendas. Me consta que el Directorio tiene noticias sobre este proyecto de ley porque oportunamente le fue remitido. Quizás no sería necesario utilizar más tiempo, a fin de conocer la opinión del Directorio con respecto a este punto, lo que habilitaría a que luego la Comisión en otra sesión estudie el tema, pues se trata del asesoramiento y dictamen necesarios para darle aprobación a dicho proyecto.

Por último, una vez salvada esa etapa se podría ingresar en la enumeración de los temas de fondo a fin de confeccionar una agenda para las próximas sesiones.

SEÑOR NOACHAS.- El Banco Hipotecario ve útil la aprobación de este proyecto de ley. Asimismo, entendemos que éste es un tema que permitirá abrir el flujo de capitales hacia una necesidad básica como es la vivienda. Se trata de una necesidad que en ningún país del mundo puede cubrirse únicamente con la acción estatal.

Cabe aclarar que si la acción estatal no condice con la aplicación de los capitales privados, resulta imposible solucionar el tema de la vivienda.

Naturalmente, el Estado debe acudir en ayuda de quienes tienen más carencias. Por lo tanto, somos partidarios y conscientes de la importancia del subsidio para dar respuesta a este tema. De todos modos, vemos que es imposible abarcar soluciones que todos deseamos se alcancen de la manera más rápida posible. Decimos esto, porque también el tiempo representa una dimensión fundamental en esta temática. Precisamente, cuanto más niños crezcan dentro de una vivienda, es obvio que tendremos menos problemas de seguridad en nuestras calles; cuanto más madres puedan alimentar a sus

mim.

hijos y mantenerlos en condiciones adecuadas y decorosas, disminuirán los problemas de salud. En definitiva, es la salud de la sociedad que pasa por una vía muy importante.

Por esas razones, considero que el tema de la vivienda tiene una dimensión que es el tiempo. No se trata de un asunto que se pueda prolongar de manera indefinida. La forma de lograr que los capitales fluyan más libremente para el sector de la vivienda es que se dé el más amplio espectro o que se abra al máximo el abanico, de manera de recibir y de verter a la construcción estos beneficios.

Además, quiero decir que, en la medida que se vierta más capital a la construcción, la ocupación que estaremos brindando será mayor. Debemos aclarar que si bien la construcción no tiene una alta incidencia en el Producto Bruto Interno -ya que, históricamente en el Uruguay ni en la Argentina, nunca sobrepasó el 5% de dicho Producto- el 5% es un porcentaje elevado. Precisamente, muchas veces estamos cuidando la incidencia de un 2% en el Presupuesto Nacional para no tener problemas de inflación, por lo que el 5% del que hablábamos anteriormente es de por sí significativo.

Además, la industria de la construcción tiene un poder reactivador en los propios obreros, que son una mano de obra no calificada muy interesante. Digo esto porque, por ejemplo, el 58% de la nómina de jornales es justamente de mano de obra no calificada, es decir que representa una oportunidad real de empleo para los que no tienen una preparación especial. Esta situación cobra mayor significación en el interior y los señores Senadores, que están tan acostumbrados a recorrerlo, podrán corroborar que esto es así. De modo que en cada lugar que surge una obra, inmediatamente aparece el horno de ladrillo, más allá la herrería y el sanitario, lo que origina un movimiento que, en ciudades donde muchas veces las fuentes de ocupación son muy restringidas, brinda una muy buena oportunidad para el trabajo.

Al analizar este hecho desde el punto de vista de la ocupación, cabe agregar que como el 84% de los insumos de la construcción son nacionales, motiva a las industrias conexas.

mim.

En ese sentido, se admite que por cada obrero que trabaja en una obra, hay medio obrero que trabaja en una industria afín. A esto se suma que el retorno impositivo y de aportaciones al Estado que esta situación genera, es de una indudable gravitación. La mano de obra de la industria de la construcción tiene leyes sociales que rondan en un 100% -por citar una cifra aproximada- lo que implica que permite mantener organismos de seguridad social que brindan servicios de primer auxilio en toda esa rama, tales como el seguro de enfermedad, entre otros.

Por lo tanto, la inversión de capitales en la construcción de viviendas no solamente es útil porque contempla este problema sino también porque genera una gran fuente de ocupación. A mi juicio, esta incidencia es fundamental.

Debemos aclarar que cuando nos referimos a la construcción, estamos aludiendo a una economía de "stock" y no a una de flujo. Es decir que frente a una misma inversión, una agro industria —o probablemente en la construcción— tiene la ventaja de su poder multiplicador a lo largo de los años. Evidentemente, esta no es materia del Banco Hipotecario del Uruguay. Sin embargo, la reactivación y todo lo que se invierta en la industria de la construcción —en la que se ha registrado un descenso pronunciado, lo que se ha constatado a través de la baja de consumo de cemento, por ejemplo, en el departamento de Maldonado y aun en Montevideo— va a redundar en beneficio de muchos. Como decíamos, todo lo que sea flujo de capitales hacia esta materia será muy bien recibido.

Por último, deseo señalar que lo que se está solicitando es algo absolutamente lógico, ya que la derogación del artículo 1º permitiría que sólo el Banco Hipotecario pudiera hipotecar sobre planos —para decirlo de alguna manera— cuando, evidentemente, quien invierte capital toma sus precauciones. Entonces, si queremos atraer capitales a este sector, debemos brindar ciertas seguridades que estarían estipuladas a través de la posibilidad de hipotecar sobre planos a otros bancos que no sea el Banco Hipotecario del

mim.

Uruguay.

SEÑOR COURIEL.- Antes que nada, quiero decir que comparto las expresiones de bienvenida del señor Senador Hierro López al nuevo Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay. En mi caso personal, hago lo propio -además- con tres integrantes que fueron ex compañeros de trabajo, es decir, dos señores Representantes de la Legislatura anterior y un Director del Banco de Previsión Social, señor Norberto Sanguinetti, con quien compartimos tareas hace muchos años.

Asimismo, coincidimos en cuanto a que estamos en una etapa extremadamente inicial, ya que hace apenas una semana que han tomado posesión de sus cargos. De manera que, desde este punto de vista, es difícil que podamos profundizar en la temática del Banco Hipotecario del Uruguay. No obstante ello, voy a hacer dos reflexiones y una pregunta.

El señor Presidente decía que en el caso de Uruguay, se registra un déficit que denomina calificado -que no es general- y hace un esfuerzo por diferenciarlo del resto de los países latinoamericanos. Con ese propósito, citó temas como el saneamiento, el cólera, entre otros, y lo comparto. Sin embargo, le daría una explicación adicional en el sentido de que se trata de la historia del Uruguay, del estado de bienestar al que hoy permanentemente se está afectando o deteriorando en sus principios básicos. Por supuesto que tuvo errores, aunque también hubo aspectos positivos, tal como el señor Presidente lo ha demostrado.

Por otra parte, el señor Presidente ha hablado de la importancia que reviste el sector de la construcción en cuanto al empleo, a los salarios, a lo que agregaríamos la incidencia que ello tiene en el crecimiento del Producto Bruto Interno y sobre la balanza de pagos. Pero si tuviéramos que decidir entre la inversión en la industria de la construcción o en la manufacturera, sin duda lo haríamos en ésta última porque es allí donde están los mayores beneficios.

Por lo tanto, haría una especie de diferenciación del

mim.

discurso. Desde el punto de vista coyuntural, la construcción es muy importante; en un período de recesión como el que estamos viviendo, hay que dar prioridad a la construcción como elemento coyuntural para generar reactivación. De todas formas, desde la óptica estructural, el tema pasa mucho más por la industria manufacturera, porque es la que permite reproducir. La construcción de viviendas no genera reproducción, pero genera una reactivación de carácter coyuntural.

Se han publicado en la prensa algunas cifras acerca de posibilidades de colocación del Banco Hipotecario del Uruguay y de inversiones en construcción. Según recuerdo, se trataría de U$S 780:000.000 para el quinquenio, lo que representaría alrededor de U$S 13:000.000 mensuales. Querría formular una pregunta que quizás no estén en condiciones de contestar puesto que recién están iniciando su tarea, pero aclaro que no tengo ningún inconveniente en que me lo hagan saber. Concretamente, ¿cómo se fijan estos U$S 13:000.000? ¿Es un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Banco Hipotecario del Uruguay, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y el Ministerio de Economía y Finanzas? ¿La cifra es fijada por algún organismo de estos, sin participación de los otros? ¿Se tienen en cuenta los requerimientos financieros del Banco Hipotecario del Uruguay? Dadas las características de esta institución en cuanto a su equilibrio financiero, ¿le resulta conveniente establecer esta cifra y no menos ni más? ¿Fue fijada en función de que se pretende alcanzar un nivel de viviendas determinado y como se ha proyectado el número de éstas, el financiamiento sería ése? ¿Se estableció en base a una estructura que asigna viviendas a determinados sectores y en promedio se llegó a ella? Lo que estoy tratando de entender son los criterios utilizados para determinar esa cifra. ¿Cómo se fijaron, quién los fijó y cuál fue la prioridad? ¿Surgió de una combinación de los requerimientos del número de viviendas que se pueden hacer por mes, anualmente o en el quinquenio, o teniendo en cuenta la factibilidad financiera? En fin, puse varios ejemplos para que el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay pueda explicitar dichos criterios.

mim.

SEÑOR NOACHAS.- Quisiera referirme a algo que no habíamos mencionado porque creímos que ello iba a ser motivo de otra visita a esta Comisión.

Debemos tener muy claro que en este país no existe solamente una manera de hacer las cosas, sino varias. Si lo que buscamos es dar vivienda y ocupación simultáneamente, no sólo la construcción de viviendas nuevas es el camino. Contamos con un capital yacente en pleno casco de la ciudad que está subutilizado. En ese sentido, existen estructuras de servicios de agua, luz, gas y en algunos casos, saneamiento, transporte, escuelas, liceos, lugares de esparcimiento y bibliotecas públicas que no están siendo utilizados en toda su dimensión. Y qué importante es esto en un país que no dispone normalmente de recursos superabundantes; si no aprovechamos al máximo los que tiene, corremos el riesgo de seguir perdiendo capital inútilmente. Dicha pérdida se produce tanto en Montevideo como en las ciudades del interior. Hay ejemplos muy visibles, como ser, Maldonado, Chuy o Rivera, que son ciudades que se extienden perimetralmente. Este hecho es lamentable y hace necesario propagar esos servicios, con el consiguiente costo. No quiero dar una cifra en forma apresurada, pero tengo idea de que estaríamos hablando de U$S 1:000.000 por hectárea, por cada vez que se extienden esos servicios. Esta cifra es muy importante y por eso el Banco Hipotecario del Uruguay ha pensado que es materia fundamental la tarea del reciclaje.

Puedo decir con orgullo, porque tuve la oportunidad de trabajar en esta materia hace algunos años, que somos los pioneros en América en cuanto al reciclaje urbano. En el día de ayer tuve el gusto de recibir delegados de Santo Domingo, Paraguay y Costa Rica, quienes me manifestaron la intención de mandar técnicos para ver cómo estábamos encarando este tema, no sólo por lo interesante que les resultaba, sino porque cada vez que llegaban a nuestro país, se enteraban de que su conjunto intelectual estaba creando cada vez más novedades en materia de vivienda.

A mi entender, este sería el tema básico, y creo que hoy es compartido por todos los técnicos a nivel nacional. Esta

mim.

es otra de las prioridades del Banco Hipotecario del Uruguay; por eso digo que el sistema no es único ni hay una sola vía.

Coincido plenamente con las manifestaciones que hizo el señor Senador Couriel, en cuanto a que —tal como mencioné— la inversión es coyuntural. En ese sentido, cité el ejemplo de la agroindustria, que es una economía de flujo y tiene poder reproductor a lo largo de los años. Sin embargo, indudablemente, en situaciones coyunturales, el empleo, que es la base de la felicidad de los uruguayos, no se puede descuidar en materia socioeconómica.

A tan solo una semana en el ejercicio del cargo, se puede hacer muy poco más que vislumbrar los problemas. No obstante ello, adelanto que consideramos como uno de nuestros objetivos primarios las obras de reciclaje. Esta es una tarea básica para el aprovechamiento de ese capital yacente; y en la medida en que lo hagamos en forma coordinada con las distintas Intendencias Municipales, con los regímenes de administración local o departamental, tendremos muy buenos resultados con mucha menos inversión.

Para terminar con este tema, quiero decir que en España, Barcelona es un ejemplo en materia de reciclaje a nivel internacional, tal como lo fue Bruselas —capital de la Comunidad Económica Europea— que recicló gran parte de la ciudad. Quienes hayan tenido la suerte de visitarla, habrán visto que es una ciudad magnífica, que ha mantenido su patrimonio cultural y sus antecedentes históricos de los que también forma parte la arquitectura. No se trata de la piqueta del progreso, que es nada más que la consecuencia de la valorización de las tierras —que son bienes no transables— a medida que se van ocupando. Pienso que en este sentido la operación de reciclaje puede ser de un fruto hasta ahora insospechado.

Además, hay una tercera vía que el Banco Hipotecario del Uruguay considera importante. Como los señores Senadores saben, en todo el país hay una gran cantidad de viviendas desocupadas que ni siquiera son de residencia temporal. Sus propietarios simplemente han cruzado un par de tablas con

mim.

clavos y las han clausurado. ¿Cuál es el origen de esta situación? Indudablemente, en ella han influido circunstancias que tienen que ver con leyes, con alquileres, que de alguna manera desfavorecieron la inversión de capital de los propietarios. Pero la situación jurídica hoy es muy distinta; el Estado es una especie de fiador solidario de las leyes de alquileres. Asimismo, tiene la responsabilidad de que este régimen siga vigente y cualquier infracción que se cometa contra él, será de cargo del propietario. Entonces, la situación no es la misma.

Seguramente, todos conocen una construcción muy típica que existe en Montevideo y que consiste en casas que están ubicadas al frente, con un corredor al costado y tres o cuatro apartamentos hacia atrás, que hace algunos años figuraban en el mercado de vivienda. Incluso, cuando era más joven tuve oportunidad de vivir en uno de esos apartamentos y recuerdo que había muchos de ellos en la zona de Punta Carretas y Pocitos; sin embargo, actualmente, todas estas construcciones están tapiadas con tablas y el propietario, generalmente, habita en la vivienda principal, manteniendo las de atrás sin uso. Esta situación actúa como una restricción muy grande en el mercado de alquileres y en el acceso a la compra de viviendas que, de alguna manera, debemos evitar.

El Banco Hipotecario entiende que es necesario revitalizar fundamentalmente lo que se denomina línea de mantenimiento de "stock", es decir, esos pequeños créditos que aplicados a esas viviendas, comprometan al propietario a que las mismas sean volcadas al régimen de alquiler o de venta. Esto se lograría mediante los créditos mencionados que son de poco monto, pero de gran incidencia en el mercado de vivienda, lo que permitirá que el Banco Hipotecario pueda hacer una obra muy importante.

Por todo lo expuesto, pienso que las tres vías que he mencionado no se basan —creo que esto lo hemos dejado bien aclarado— exclusivamente en la construcción de viviendas nuevas, sino también en el reciclaje, área que también proporciona trabajo a jóvenes profesionales. En ese tipo de

mim.

obras trabajan pequeñas empresas constructoras y la experiencia adquirida en el período comprendido entre los años 1985 y 1989 -época en la que pudimos trabajar en esta materia- demuestra que, el 90% de esas viviendas son adquiridas por matrimonios jóvenes.

En consecuencia, entendemos que si el Banco logra dar satisfacción a estas tres vías de entrada dentro de las posibilidades que posee -existen limitaciones que están claramente definidas en la ley porque el Banco no tiene acceso al subsidio, ni ningún tipo de ayuda- basándose en la recuperación de su propia Cartera, cubriendo su presupuesto de gastos de funcionamiento y disponiendo del total de la suma restante para invertirla en vivienda, allí tendremos las vías de acceso que hemos mencionado.

Creo que con lo expuesto he contestado, por lo menos parcialmente, la pregunta del señor Senador Couriel.

SEÑOR COURIEL.- No tengo inconveniente en postergar para la próxima sesión las respuestas relativas a cuáles fueron los critèrios de los U$S 13:000.000, así como también otras interrogantes que podríamos plantear sobre reciclaje, préstamos de vivienda usada, posibilidades de seguir trabajando con las Intendencias, etcétera.

SEÑOR NOACHAS.- Coincido con el señor Senador en que es más oportuno dejar esto pendiente para una próxima reunión, en la medida en que tendríamos mejor información y ello nos permitiría volver sobre el tema con más puntualidad y exactitud.

Por lo tanto, estamos a las órdenes para cuando la Comisión lo considere oportuno. En ese momento, traeremos el material informativo que justifique y amplíe las necesidades de información de los señores Legisladores.

SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- En primer lugar, deseo dejar constancia de nuestro agradecimiento por la venia que el Senado ha otorgado a los distintos componentes del Directorio.

mim.

En segundo término, nos ponemos a las órdenes para trabajar en forma conjunta que entiendo es fundamental. Asimismo, de acuerdo con la mecánica de trabajo fijada, si es posible, nos agradaría tener una lista de los distintos temas que ha tratado la Comisión en orden de prioridad, a efectos de realizar el estudio de los mismos y en posteriores encuentros tener datos precisos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Piénso que antes de levantar la sesión podríamos hacer, por lo menos, un esbozo de cuáles son nuestras preocupaciones.

SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Concurrir a esta Casa que ha sido nuestra —y sigue siéndola— nos produce una enorme satisfacción porque nos encontramos con compañeros y funcionarios con los que hemos transitado durante muchos años. También quiero dejar expresado nuestro agradecimiento por la venia otorgada por este Cuerpo y esperamos cumplir con el mandato que se nos ha encargado. Asimismo, deseamos que en lo sucesivo, este diálogo fecundo que se inicia en el día de hoy se repita y, entre todos, logremos mejores soluciones para el pueblo uruguayo en un tema tan delicado y sensible para la gente como es el de la vivienda.

SEÑOR SEGOVIA.- Con respecto a lo expresado por el señor Presidente, es indudable que en el día de hoy iniciamos un trayecto de trabajo conjunto que creo ha de ser de beneficio general. Por esa razón me complace la presencia del nuevo Directorio del Banco Hipotecario, ya que estábamos a la espera de este acontecimiento, por cuanto cada vez que se presentaba un proyecto de ley relativo a esta materia, se creaba en un compás de espera debido a la situación de cambio que evidentemente se iba a producir.

Personalmente, hubiera deseado que se hicieran —no sobre cuestiones puntuales pero sí sobre aspectos un poco más generales de política del Banco— algunas puntualizaciones, porque en base a lo expresado, deducimos que hay algunos criterios que están muy firmes en cuanto a la política a desarrollar por el Banco. Hace unos días escuché al señor Presidente Noachas, en oportunidad de asumir su cargo, quien

hablaba con mucha pasión haciendo hincapié sobre todo en construir como política bancaria. Sin embargo, creo que ese concepto de construir que está tan aferrado podría encontrarse con algunos murallones; es más, algunos ya los vislumbra. Precisamente, una de nuestras preocupaciones apunta al problema de subsidios, sobre todo en los casos de morosidad porque, evidentemente, parecería que la disposición del nuevo Directorio apunta sobre todo a encarar a dicha Institución desde el punto de vista bancario, o por lo menos asignarle un poco más esa posición. Sacamos esta conclusión porque se ha dicho que el Banco mantiene su carácter de sentido social y solidario pero, en modo alguno, tiene posibilidad de recibir subsidios que quedarían destinados a la política del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. De esa forma, esta Cartera va a recibir a su vez los subsidios normales que permitan acceder a determinado tipo de vivienda, mientras que el Banco Hipotecario propiciaría otras de distinta naturaleza, con inversores de mayor solvencia.

En ese sentido, lo que me preocupa es conocer la situación de los morosos, de aquellos que no puedan pagar cuando no reciban ningún tipo de subsidio. Quiere decir, entonces, que debería encontrarse una solución al respecto, aclarando el problema del subsidio que estamos manejando –lo diremos en otra oportunidad– y algunos mecanismos que nos permitan avanzar.

Advierto también –y en este sentido pido que me lo confirmen– que el proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo, relativo a la desmonopolización de los créditos bancarios y el acceso a otras cooperativas financieras, va a tener gran apoyo. Al respecto, creo que se va a producir una especie de aluvión de instituciones interesadas en propiciar esos créditos y acceder a esto, en virtud de que se eligió uno de los mecanismos que al Banco Hipotecario, en particular, no le ha dado buenos resultados, como es el que se establece en el Capítulo III de la Ley Nº 14.261.

Si el Banco Hipotecario quiere desligarse de esa pesada carga y existen instituciones financieras dispuestas a tomar

mim.

a su cargo ese camino, creo que el Banco se va a encontrar con una fuerte competencia a nivel de la vivienda que quiere propiciar. Esto es así porque no bien llegó el proyecto, comenzamos a recibir notas, prácticamente todos los días, de consorcios y grupos que piden ser incorporados, de asociaciones de promotores privados de la construcción del Uruguay, del grupo Consorcio y sus afiliados, en fin, de compañías vinculadas al desarrollo de la vivienda que pretenden tener acceso al nuevo sistema de crédito.

A modo de observación estrictamente personal, confieso que en mi actividad privada profesional, he tenido malos recuerdos de este tipo de créditos concedidos por el Banco Hipotecario. Asimismo, considero que surgirán dificultades frente a su entusiasmo por construir y construir, porque sabemos que existe un importante objetivo: el reciclaje. En realidad, no me opongo en modo alguno al reciclaje y creo que, tomado como objetivo primario, no provoca un alto desarrollo en la construcción.

Por eso, dentro de la política general bancaria, quisiera saber si este nuevo Directorio comparte el informe elaborado por Estudios Consultores Asociados S.A., de setiembre de 1992, sobre los procedimientos que debería seguir el Banco. Este informe ha recibido una serie de correcciones por parte de la Asociación de Bancarios del Uruguay, que no considera adecuados los mecanismos de esa consultoría para el desarrollo del Banco.

Por otra parte, si bien existe un real entusiasmo por la aprobación del proyecto de ley -al que le encuentro grandes dificultades, sobre todo en cuanto a las posibilidades de control, teniendo en cuenta que durante muchos años el Banco ha actuado de manera efectiva en este sentido- debo mencionar algo que nos ha resultado bastante difícil de entender en este período -sobre todo luego de la visita de los funcionarios de la Institución, quienes tuvieron la gentileza de acompañarnos en algunas sesiones de la Comisión- y que está referido al estado patrimonial del Banco. Digo esto porque desde el inicio empezamos a trabajar con la idea de que el estado patrimonial del Banco

mim.

hipotecario era de una gran solvencia. Ahora bien, en un informe elaborado por el Contador Pascale, éste afirma que no desea un Banco de promoción a la vivienda, sino un Banco que sea banco, y además que éste le adeuda U$S 300:000.000. Sin embargo, por su parte, los funcionarios nos trasmitieron que la deuda asciende a U$S 600:000.000. Obviamente, ello nos ha desconcertado porque pasamos de considerar una situación patrimonial solvente a otra de deuda, y de un concepto de Gobierno que quiere que el Banco Hipotecario sea un Banco-banco a otro expuesto en esta sesión de construir y construir. Entiendo que son conceptos muy diferentes, aunque por supuesto sabemos que hay toda una política a desarrollar.

SEÑOR NOACHAS.- Pido disculpas por no poder explicar algo con respecto a la Consultora -se trata de un tema al que no he tenido acceso hasta ahora- por lo que sólo podría opinar de lo que conozco por trascendidos. No es un trabajo que conozca este Directorio -aunque seguramente algún señor Director esté informado- ni se lo ha considerado hasta el momento.

Por lo demás, una de las primeras cosas que uno trata de conocer al asumir un cargo es lo que se cobra y lo que se debe pagar. En este sentido, es cierto, el Banco Hipotecario tiene una deuda con el Banco Central de U$S 590:000.000. Pensamos que no es sano descapitalizar un Banco teniendo en cuenta la incidencia fundamental de la mencionada cifra en la situación patrimonial de la Institución. Por lo tanto, los funcionarios expresaron algo absolutamente correcto.

De todos modos, insisto en que el Estado no puede enfrentar por sí solo la solución genérica a los problemas y a las necesidades de vivienda. Esto no se hace prácticamente en ningún país del mundo; si no es acompañado por el esfuerzo e iniciativa privados, parece muy difícil que se pueda arribar a una solución en un tiempo razonable y, como expresé recientemente, el factor tiempo es muy importante en este tema.

mim.

No obstante, creo que para profundizar algo en este asunto, debería estar más informado sobre los detalles que menciona el señor Senador Segovia. Por supuesto, estamos a las órdenes para contestar cualquier consulta y mucho agradeceríamos que se nos hiciera llegar por escrito las principales inquietudes.

Además, aclaro que lo anterior no obsta para que el Banco construya, porque tenemos previstos U$S 780:000.000 para nuestra institución y U$S 500:000.000 para el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, lo que significa U$S 1.300:000.000. Seguramente, esta es una cifra récord en la historia nacional en cuanto a inversión en vivienda. Considero que se trata de una prioridad que todos los uruguayos sentimos profundamente, en parte por nuestra propia formación, origen y nuestros antecedentes de inmigrantes.

Reconozco que el Estado tiene ciertas limitaciones y, en un momento en el que hay muchos interesados en invertir en esta materia, no es buena política cerrarles las puertas.

Digo esto a modo de reflexión genérica; cuando dispongamos de mayor información, lo analizaremos con mayor detalle.

SEÑOR SEGOVIA.- Debo aclarar que mis expresiones tenían otro sentido.

Lo que me resulta preocupante son los sistemas de control sobre el mecanismo elegido, ya que el Banco Hipotecario ha desarrollado durante muchos años mecanismos de control que han sido igualmente insuficientes, en lo que tiene que ver con lo establecido por la Ley Nº 14.261.

Me parece que, inclusive a corto y a mediano plazo, no habrá instituciones que den garantías suficientes de control. Además, me temo que habrá exigencias, por algún mecanismo de vinculación al Banco Hipotecario, por las cuales el respaldo y la ineficiencia de dichos controles vayan en contra de la institución y ésta, a su vez, deba cubrir no ya una evasión

dispuestos a sacar adelante. En consecuencia, celebro la presencia del nuevo Directorio del Banco Hipotecario en la Comisión y pienso que seguiremos trabajando juntos en temas tan importantes como el de la vivienda.

SEÑOR SEGOVIA.- Simplemente, deseo hacer una puntualización que antes omití efectuar -lo recordé al escuchar al señor Senador Sanabria- cuando hablaba de la apertura y de la gran incidencia que va a tener el manejo de capitales en el desarrollo de la vivienda.

En cuanto al temor que expresé en un principio acerca de los controles, al referirme a la vinculación con el Banco y el trabajo profesional que me había llevado a tomar ciertas prevenciones con respecto a las posibilidades de control -que realmente tuvieron su peor momento no al sancionarse este tipo de ley, sino al basarse en los reglamentos con respecto a las construcciones por la P.P.T.- agrego el hecho de que muchos departamentos -no es el caso de Montevideo, en que el sistema es más sencillo- carecen de ordenanzas para propiedad horizontal y, por lo tanto, los controles municipales son de una ineficiencia total.

El Banco debe manejarse con controles suplementarios muy difíciles. Reitero que en la ciudad de Rivera, que fue donde más trabajé, el 98% de la propiedad horizontal autorizada por el régimen de la Ley Nº 14.261 no es cierta y está fraguada. Ese es el número que manejé, y lo repito porque cada vez que miro los planos veo que eso sucede. Entonces, frente a un Banco Hipotecario que ejercía los controles, la no existencia de ordenanzas complicó a la propia institución, a pesar de la experiencia que desarrolló en esos términos. Creo que sería éste el momento oportuno de que esa eficiencia del Banco y las correcciones que se pudieran dar a nivel departamental, pudieran favorecer la normalización de esas cifras.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- El tema de las ordenanzas es estrictamente municipal; dependemos de lo que resuelva cada autonomía municipal. Cada departamento puede establecer distintos tipos de ordenanzas.

mim.

sino problemas de menor cuantía que, acumulados, tengan una gran incidencia en su economía.

SEÑOR NOACHAS.- Comprendo la puntualización del señor Senador.

SEÑOR SANABRIA.- Simplemente, deseo señalar mi satisfacción por el hecho de que las nuevas autoridades del Banco Hipotecario estén dispuestas a trabajar con la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial en un tema tan importante para el país, no solamente en lo que significan el desarrollo y la participación de dicha institución en la construcción de viviendas y la recuperación de sus activos en las ya entregadas, sino también por toda la problemática general de la vivienda que empieza a encauzar este gobierno.

Además, creo que es muy importante el pronunciamiento del nuevo Directorio con respecto al proyecto de ley que estamos tratando en esta Comisión. Considero que el abrir el mercado a la construcción de viviendas, en un país que increíblemente no tiene crecimiento poblacional pero sí un déficit muy grande de viviendas -debido, fundamentalmente, a la migración interna, ya que la gente se ha mudado a la costa, que es la zona de los servicios y, en definitiva, donde hay trabajo- da más transparencia al sistema de la construcción y a toda la problemática de la vivienda en general.

Me consta que las nuevas autoridades del Banco Hipotecario están dispuestas a competir en un mercado que, evidentemente, aportará más transparencia y apuntará también a dar mayor eficiencia, en algunos aspectos, a la institución.

Por eso pienso que esta primera reunión, en definitiva, constituye un pequeño avance sobre una problemática muy profunda y compleja. Seguramente, todos los Legisladores estamos dispuestos a dar un tiempo prudencial a las nuevas autoridades del Banco Hipotecario para que conozcan en profundidad una problemática que no es fácil de resolver, pero que, evidentemente, el gobierno y el país están

mim.

SEÑOR SEGOVIA.- Se pueden hacer modificaciones a la Ley Nº 0. 751, pero el control se realiza de acuerdo con la ley original y las suplementarias. En general, los municipios tienen pocas variantes, pero el problema se plantea cuando éstos no incorporaron absolutamente nada. En ese caso, se refieren a las leyes nacionales y escapan a todos los controles departamentales. Tal es la gravedad del problema, que en un control municipal establecido sobre una propiedad horizontal que se empezaba a edificar, un inspector –que no era técnico, por lo que las calamidades son mayores– me pidió que lo ayudara a encontrar un muro de contención. Era para él un caso extrañísimo. Se trataba de un muro de contención que estaba al borde de un cerro y que justamente contenía todo el edificio de un posible derrumbe. Pero él no lo veía. Es decir, no tenía siquiera la capacidad de poder ubicarlo.

Tengo el temor de que todas estas sociedades que se puedan incorporar a los préstamos para el régimen de construcción no desarrollen los elementos suficientes de control y se vuelquen de forma negativa al Banco Hipotecario.

SEÑOR SANABRIA.- Deseaba plantear al señor Presidente que por intermedio de la Secretaría se envíe copia a los señores Directores del Banco Hipotecario de la documentación que nos ha llegado en estos meses en relación a este proyecto de ley y también a alguna problemática puntual, ya que seguramente será de utilidad para ellos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Así se hará, señor Senador.

Como lo he expresado al comienzo, ha sido muy grato recibir a los señores Directores del Banco Hipotecario, iniciando lo que esperamos sea una labor continuada y de contacto permanente. En ese sentido, coincidimos con todo lo expresado por el señor Presidente y, por supuesto, no podríamos decirlo mejor ya que demuestra un gran conocimiento en su función.

Sabemos que el Banco Hipotecario ha comenzado a esbozar algunos planes. En ese sentido, en la relación constante y fluida que deseamos tener, nos gustaría que se nos informe

mim.

permanentemente de las tareas que va desarrollando la institución. Por supuesto que sabemos que ello es voluntad de las autoridades, pero para nosotros sería muy constructivo contar con información de las medidas que se vayan adoptando y, en especial, de las que alteren la forma en que se venía operando.

En lo que tiene que ver con el mediano plazo —a pesar de que, como dijo el señor Presidente, en materia de vivienda el tiempo urge— vamos a hacer una síntesis de las preocupaciones que tiene esta Comisión. Como aquí se ha dicho, estábamos esperando la asunción del nuevo Directorio para plantearle nuestras inquietudes y mantener, de esa forma, un contacto permanente, sin crear ninguna circunstancia que pudiera obstaculizar la solución de los problemas de vivienda que tiene el país. No obstante ello, hay problemas que ya han sido analizados.

En ese sentido, esta Comisión tiene a estudio varios proyectos de ley. Uno de ellos es la iniciativa que ha enviado el Poder Ejecutivo que, si bien cuenta con un acuerdo en general en lo que tiene que ver con su filosofía, merece un análisis de distintos detalles sobre su instrumentación y, sobre todo, de lo relativo a la inserción del Banco Hipotécario en forma constructiva en esta etapa bancaria, para llamarla de alguna forma. Al mismo tiempo, sobre este tema se han planteado los aditivos que señalaba el señor Senador Segovia y que tienen que ver con el hecho de que el usuario —o sea, quien pide el préstamo— esté debidamente amparado por la ley.

El otro tema que está sobre el tapete y que conocen muy bien tanto el señor Presidente como los miembros del Directorio, es el problema de los deudores del Banco Hipotecario. De acuerdo con la información que poseemos, los mismos estarían integrados en tres franjas. En primer lugar están aquellos que definitivamente no pueden pagar y que están muy lejos de poder hacerlo porque la cuota se ha ido muy por encima de sus ingresos reales; en segundo término están los que pagan como pueden y cuando los dejan, que es otro gran sector de la población, y a los que prácticamente

mim.

se puede considerar como morosos porque ni siquiera representan un ingreso permanente y fluido para las finanzas del Banco Hipotecario. En tercer lugar tenemos a los que pagan puntualmente las cuotas —que representan a algo más del 50%— aunque muchos de ellos lo hacen con gran sacrificio, por el alto nivel que han alcanzado las cuotas, fundamentalmente, debido a la elevación de los intereses.

En este ámbito se han presentado distintos proyectos que estamos tratando de combinar, porque la idea final es encontrar una solución, sobre todo, para aquellos deudores que están en el llamado bolsón que ha quedado en esta Institución. En cuanto a este último tema, a nuestro entender el Banco debería haber realizado una venta de carteras al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, porque ese problema ya no le compete. Sin embargo, esta cuestión sigue dentro de su órbita y en ella existe un hondo drama social que, en algún momento, tendrá que resolver el Banco junto con la ley, porque por sí solo no lo podrá solucionar.

En síntesis, estos son los temas que queremos discutir y no influir en el funcionamiento futuro del Banco. Como muy bien lo ha dicho el señor Presidente, quizás sea factible encontrar soluciones que permitan que el Banco Hipotecario pueda mantener ese patrimonio que mencionábamos en su titularidad o en su cartera, ya que no lo puede ceder porque no hay recursos, fondos ni voluntad para hacerlo. Pero estos son problemas, como decía el señor Presidente, que se arrastran desde el pasado.

Como señalaba anteriormente, hemos avanzado en el estudio de varias iniciativas y estamos combinando distintas ideas; de todas formas, consideramos que en algún momento debemos ponernos a trabajar en conjunto y complementariamente. Reitero que no es intención de los miembros de esta Comisión crear la más mínima dificultad al Banco Hipotecario; al contrario, deseamos ayudar en lo que nos sea posible. Para ello, es importante que todos interpretemos que hay un problema social que ha heredado el Banco Hipotecario, y que no interesan las causas por las que

mim.

se produjo. Pienso que como hombres capaces que vivimos en esta sociedad, tenemos que encontrarle una solución.

En grandes líneas, estos son los temas que preocupan a esta Comisión. Queremos que al Presidente de esta institución le quede bien clara nuestra intención de mantener una relación permanente, fluida y constante con el Directorio del Banco. Al mismo tiempo, estamos dispuestos a encontrar los medios para que no ocurran desencuentros ni malas interpretaciones. Digo esto para que no se entiendan erróneamente algunos comentarios que he realizado, por ejemplo, en cuanto al desfase que hay entre las tareas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y las del Banco Hipotecario. Por ejemplo, en el proyecto de ley de Presupuesto venía un artículo por el que —a raíz de una intervención que realicé, creo que está en vías de ser modificado— la ejecución de las viviendas se realizaba por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Además, este último cobraba íntegramente, reajustado y actualizado el valor del préstamo, a pesar de que el Banco Hipotecario debía realizar todo el servicio previo. Como es sabido, esta Institución prácticamente no cobraba, porque cuando se ejecuta una vivienda, pierde mucho valor. Es evidente que esta situación tendrá que ser modificada.

Con esto queremos decir que en ningún momento tratamos de perjudicar al Banco Hipotecario del Uruguay, pero sí somos conscientes de que existe un gran problema social que todos tenemos la obligación de resolver. Se trata de una situación en la que no se deben atender individualidades sino que se debe instrumentar una política social del Estado, de todos los sectores políticos y, por supuesto, de esta Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial que, a nuestro juicio, tanta responsabilidad tiene en el tema de la vivienda. Precisamente, para que el ser humano tenga la tranquilidad de disponer de su vivienda propia, tenemos que procurar soluciones al respecto.

Por lo expuesto, exhortamos a los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay a que sigan

mim.

profundizando en esta temática, que también es nuestra, por lo que vamos a seguir estudiándola exhaustivamente. Entonces, esperamos que a breve plazo podamos tener una nueva reunión para abordar el tema más concretamente a fin de tratar de resolver estos problemas. Por supuesto, sé que es la intención de todas las personas vinculadas a este asunto encontrar una solución lo antes posible.

Sólo nos resta agradecer la presencia de los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, y les decimos que esperamos este sea el inicio de una tarea de la que luego todos nos sintamos orgullosos.

SEÑOR NOACHAS.- Los agradecidos somos nosotros.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Es la hora 15 y 36 minutos)

mim.